

**Baureglement**  
der  
**Einwohnergemeinde**  
**Thörigen**



**Inhaltsverzeichnis**

**A Allgemeines**

1. Geltungsbereich .....	Artikel 1	Seite .....	3
2. Übergeordnetes Recht .....	Artikel 2		
3. Verhältnis zum Privatrecht .....	Artikel 3		
4. Besitzstandsgarantie .....	Artikel 4		
A altrechtliche Bauten und Anlagen			
B unüberbaute Grundstücke			
5. Baubewilligung, Voraussetzung der Erteilung .....	Artikel 5		
6. Befugnisse und Pflichten der Baupolizeibehörde .....	Artikel 6		
7. Baueingabe .....	Artikel 7	Seite .....	4

**B Baupolizeiliche Vorschriften**

I Erschliessung und Parkierung			
1. Hinreichende Erschliessung, Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung, Gestaltung von Verkehrswegen .....	Artikel 8		
2. Parkierung .....	Artikel 9		
II Baugestaltung und Bauweise			
1. Grundsatz .....	Artikel 10		
2. Offene Bauweise .....	Artikel 11	Seite .....	5
3. Grünflächenziffer .....	Artikel 12		
III Bauabstände			
1. Allgemeines / Verhältnis zur Baulinie .....	Artikel 13		
2. Bauabstände von öffentlichen Strassen .....	Artikel 14		
3. Bauabstände von Gewässern .....	Artikel 15		
4. Bauabstände von Wald und Gehölzen .....	Artikel 16	Seite .....	6
5. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund			
A Allgemeines .....	Artikel 17		
B Bauabstände für An- und Nebenbauten .....	Artikel 18	Seite .....	7
C Näherbau .....	Artikel 19		
D Grenzabstand für Tiefbauten sowie unterirdische Bauten und Bauteile .....	Artikel 20		
E Anlagen und Bauteile im Grenzabstand .....	Artikel 21		
6. Gebäudeabstand .....	Artikel 22	Seite .....	8
IV Messweise			
1. Gebäudelänge / -tiefe .....	Artikel 23		
2. Gebäudehöhe			
A Generell .....	Artikel 24		
B Bauten am Hang			
C Gestaffelte Bauten			
3. Geschosse (ober- und unterirdisch) .....	Artikel 25	Seite .....	9
4. Gebäudestellung, Firstrichtung .....	Artikel 26	Seite .....	10
V Dachausbau und Dachgestaltung			
1. Dachausbau, Dachgestaltung .....	Artikel 27		
A Dachausbau			
B Dachgestaltung			
C Dachaufbauten			
D Flachdachbauten .....	Artikel 28	Seite .....	11
VI Lärmschutz und Energie			
1. Lärmschutz .....	Artikel 29		
2. Energie .....	Artikel 30		
VII Umgebungsgestaltung			
1. Umgebungsgestaltung			
A Allgemein .....	Artikel 31		
B Terrainveränderungen .....	Artikel 32	Seite .....	12
C Stütz- und Futtermauern			
2. Grünflächenziffer .....	Artikel 33		

**C Zonenvorschriften**

I Allgemeines			
1. Bedeutung .....	Artikel 34		
2. Zonenbeschränkungen .....	Artikel 35	Seite .....	13
II Zonenbestimmungen			
1. Wohnzone .....	Artikel 36		
2. Wohn- und Gewerbezone .....	Artikel 37		

3. Dorfzone .....	Artikel 38		
4. Arbeitszone .....	Artikel 39		
5. Zone mit Planungspflicht			
A Allgemeines .....	Artikel 40	Seite .....	14
B ZPP „Bannacker“ .....			
C ZPP „Eigenstrasse“ .....			
D ZPP „Bühl“ .....			
6. Zone für öffentliche Nutzungen .....	Artikel 41	Seite .....	15
7. Zone für Sport- und Freizeitanlagen .....	Artikel 42	Seite .....	16
8. Erhaltungszone .....	Artikel 43		
9. Baupolizeiliche Masse .....	Artikel 44		
III Landwirtschaft			
1. Landwirtschaftszone .....	Artikel 45	Seite .....	17
2. Bauernhofzone .....	Artikel 46		
<b>D Schutzgebiete und Schutzobjekte</b>			
1. Gefahrengebiete .....	Artikel 47		
2. Landschaft			
A Allgemeines .....	Artikel 48		
B schützenswerte Landschaften .....	Artikel 49	Seite .....	18
C Naturobjekte .....	Artikel 50		
3. Ortsbild			
A Schutzgebiet / Ortsbildperimeter .....	Artikel 51		
B Baudenkmäler			
C Beizug der kantonalen Denkmalpflege			
D Beizug des Berner Heimatschutzes			
4. Archäologische Bodenfunde und Schutzzonen .....	Artikel 52	Seite .....	19
5. Historische Verkehrswege .....	Artikel 53		
<b>E Zuständigkeiten</b>			
1. Gemeinderat .....	Artikel 54		
2. Baukommission			
3. Bauinspektor			
<b>F Straf- und Übergangsbestimmungen</b>			
1. Widerhandlungen .....	Artikel 55	Seite .....	20
2. Inkrafttreten .....	Artikel 56		
3. Aufhebung bestehender Vorschriften .....	Artikel 57		
Genehmigungsvermerk .....		Seite .....	21
Anhang 1 Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlassen im Bauwesen .....		Seite .....	22
Anhang 2 Einführungsgesetz zum ZGB, Art. 79 ff (Nachbarrecht) .....		Seite .....	26

Verwendete Abkürzungen

BauG	Baugesetz
BauV	Bauverordnung
BewD	Baubewilligungsdekret
BR	Baureglement
EGzZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
EnG	Energiegesetz
KEnV	Kantonale Energieverordnung
KWaG	Kantonales Waldgesetz
KWaV	Kantonale Waldverordnung
LSV	Lärmschutzverordnung
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
SG	Strassengesetz
WBG	Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau (Wasserbaugesetz)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

Verzeichnis der eidgenössischen und kantonalen Erlasse siehe Anhang 1

Internetzugang Bund: <http://www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html>

Kanton: <http://www.sta.be.ch/belex/d/>

## **A. ALLGEMEINES**

### Artikel 1

#### 1. Geltungsbereich

<sup>1</sup> Das Baureglement – einschliesslich Anhang – bildet zusammen mit dem Zonenplan (ZP 1 = engeres Siedlungsgebiet; ZP 2 = übriges Gemeindegebiet) die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

<sup>2</sup> Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen (z.B. ÜO „Eigenstrasse“, ÜO „Bühl“) bestehen.

<sup>3</sup> Beim Erlass von Überbauungsordnungen für Zonen mit Planungspflicht (Art. 92 ff BauG) oder besondere Bauten und Anlagen (Art. 19 ff BauG, Art. 19 ff BauV) sind die in der baurechtlichen Grundordnung und in den Richtlinien der Gemeinde enthaltenen Grundsätze, Planungsziele oder Randbedingungen der Ortsplanung zu wahren. Als Hinweis dient zudem der Erläuterungsbericht zur Ortsplanung.

### Artikel 2

#### 2. Übergeordnetes Recht

Übergeordnetes Recht des Bundes und des Kantons geht der baurechtlichen Grundordnung vor (vgl. Übersicht im Anhang 1).

### Artikel 3

#### 3. Verhältnis zum Privatrecht

Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände, des schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGZZGB) zu beachten (insbesondere Art. 79 ff EGZZGB [vgl. Anhang 2]).

### Artikel 4

#### 4. Besitzstandsgarantie

A altrechtliche Bauten und Anlagen

B unüberbaute Grundstücke

<sup>1</sup> Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung (Art. 3 BauG, Art. 84 SG, Art. 90 BauV, Art. 79d EGZZGB [Hofstattrecht]) gewährleistet.

<sup>2</sup> Die zonenkonforme Nutzung der Bauzone innerhalb des Planungshorizontes (ca. 15 Jahre seit Genehmigung) liegt im öffentlichen Interesse. Grundeigentümer haben anschliessend keinen Anspruch, dass ihre unüberbauten Grundstücke weiterhin in der Bauzone bleiben.

### Artikel 5

#### 5. Baubewilligung, Voraussetzung der Erteilung

<sup>1</sup> Die Baubewilligungspflicht richtet sich nach der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung.

<sup>2</sup> Die Erteilung einer Baubewilligung setzt die Einhaltung aller zu beachtenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen voraus.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür eine rechtskräftige Baubewilligung sowie allenfalls weitere, nach besonderer Gesetzgebung notwendigen Bewilligungen vorliegen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 1 Abs. 3 BauG, Art. 5 BewD).

### Artikel 6

#### 6. Befugnisse und Pflichten der Baupolizeibehörde

<sup>1</sup> Die Befugnisse und Pflichten der Baubewilligungsbehörde richten sich nach der kantonalen Gesetzgebung.

<sup>2</sup> Die Baubewilligungsbehörde ist namentlich befugt:  
a zur Überprüfung von Baugesuchen eine neutrale Fachinstanz beizuziehen. Die Kosten werden dem Gesuchsteller überbunden;

- b zur Erfüllung ihrer Aufgaben Grundstücke, Bauten und Baustellen zu betreten und Aufschlüsse über das Vorhaben und den Bauvorgang zu verlangen;
- c für die Beurteilung der Fassadengestaltung bezüglich Farbgebung, Material und Strukturierung Muster zu verlangen oder am Objekt bemustern zu lassen.

#### Artikel 7

#### 7. Baueingabe

- <sup>1</sup> Die Baueingabe richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts.
- <sup>2</sup> Die Baueingabe erfolgt bei der Gemeindeverwaltung.
- <sup>3</sup> Eine bauwillige Person kann ihre Projektabsichten im Rahmen einer Voranfrage auf deren Bewilligungsfähigkeit hin abklären lassen. Es handelt sich jedoch nicht um einen beschwerdefähigen Entscheid.

### **B BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN**

#### **I Erschliessung und Parkierung**

##### Artikel 8

#### 1. Hinreichende Erschliessung

<sup>1</sup> Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt, Wasser und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baues oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, gesichert sein.

#### Abgrenzung Basis- und Detailerschliessung, Gestaltung von Verkehrswegen

<sup>2</sup> Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten die bestehenden Überbauungsordnungen oder Art. 106 und 107 BauG.

<sup>3</sup> Bei Neu- oder Umbau von Strassen und Wegen ist dem jeweiligen Charakter des Strassenraums Rechnung zu tragen. Dabei ist auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer (z.B. verkehrsberuhigt) und auf den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (z.B. unversiegelt) zu achten.

#### Wanderwege

<sup>4</sup> Wanderwege dürfen ohne Bewilligung weder aufgehoben, verlegt oder mit anderen Belägen versehen werden. Die zuständige Fachstelle ist der Oberingenieurkreis IV.

##### Artikel 9

#### 2. Parkierung

<sup>1</sup> Für die Erstellung von Autoabstellplätzen und Zweiradabstellflächen gelten die Vorschriften der Bauverordnung (Art. 49 ff BauV).

<sup>2</sup> Für alle Autoabstellplätze, die nach Abs. 1 zu erstellen sind, aber aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht erstellt werden können oder dürfen, ist eine Ersatzabgabe zu leisten.

<sup>3</sup> Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 7'000.–. Der Betrag ist im Sinne der Bauverordnung (Art. 56 BauV) zu verwenden. Der Gemeinderat kann diesen Betrag gemäss Baukostenindex (Stand Genehmigung) anpassen.

<sup>4</sup> Die Ersatzabgabe wird bei Baubeginn zur Bezahlung fällig.

#### **II Baugestaltung und Bauweise**

##### Artikel 10

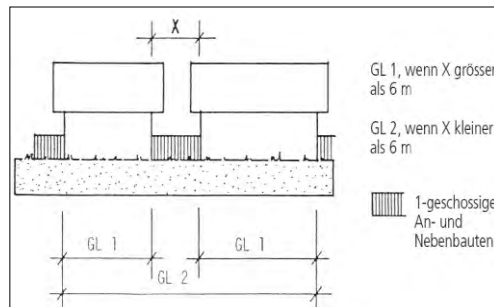
#### 1. Grundsatz

Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden, dass sie zusammen mit den bestehenden oder vorauszusehenden Bauten einen positiven Beitrag zur Erscheinung des Orts- und Landschaftsbildes leisten und auf erhaltenswerte Eigenarten Rücksicht nehmen.

2. Offene Bauweise

**Artikel 11**

<sup>1</sup> Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Vorbehalten bleiben die kantonalen Bestimmungen über die Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung (Art. 75 BauG).



<sup>2</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet. Hauptgebäude haben die vorgeschriebene Länge einzuhalten, 1-geschossige Zwischenbauten von weniger als 6.00 m Länge zählen nicht zur Gebäudelänge.

3. Grünflächenziffer

**Artikel 12**

<sup>1</sup> Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach Art. 44 BR.  
<sup>2</sup> Für den Begriff der Grünflächenziffer gilt die Bestimmung nach Art. 33 BR.

**III Bauabstände**

**Artikel 13**

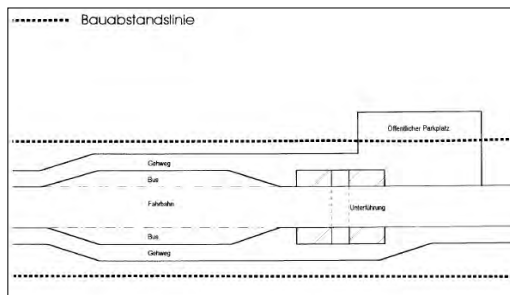
1. Allgemeines / Verhältnis zur Baulinie

Die in den folgenden Bestimmungen festgelegten Bauabstände gelten für das ganze Gemeindegebiet, soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt oder durch Baulinien bestimmt sind. Baulinien gehen den reglementarischen Bauabständen vor.

**Artikel 14**

2. Bauabstände von öffentlichen Strassen

<sup>1</sup> Von Kantonsstrassen ist ein Bauabstand von mindestens 5.00 m, von Gemeindestrassen ein Bauabstand von mindestens 3.60 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom Strassenrand oder der Parzellengrenze aus gemessen (vergleiche Skizze).



<sup>2</sup> Für auf mindestens zwei Seiten offene, gedeckte Autoabstellplätze und Unterstände, unbewohnte An- und Nebenbauten sowie für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen kann die Strassenbaupolizeibehörde oder die Strassenaufsichtsbehörde auf Gesuch hin den Strassenabstand reduzieren, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, keine Planungsanliegen entgegenstehen und es für das Ortsbild wichtig ist. In den Dorfzonen müssen in der Regel die Bauabstände der überlieferten Bauweise übernommen werden.

<sup>3</sup> Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes (SG).

<sup>4</sup> Der Strassenabstand einer Garage (mit Tor), von der Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes aus gemessen, muss mindestens 5.50 m betragen.

**Artikel 15**

3. Bauabstände von Gewässern

<sup>1</sup> Zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und die ökologische Funktionsfähigkeit der Gewässer gelten entlang der nachfolgend aufgeführten Gewässer für sämtliche Bauten und Anlagen (inkl. baubewilligungsfreie Anlagen) folgende Bauabstände. Von der Ufervegetation ist in jedem Fall mindestens ein Abstand von 3 Metern ein-

zuhalten.

- Lysbach 5.00 m
- Stoufebach und Dorfbach 7.00 m
- Altache 8.00 m
- Altache in Bereich "Tiefmatte" 10.00 m

jedoch mindestens 6.00 m ab oberer Böschungskante.

Für eingedolte Gewässer gilt ein Bauabstand von 5.00 m.

<sup>2</sup> Messpunkt für den Bauabstand ist der weitgehend vegetationsfreie Böschungsfuss am Gewässer (Mittelwasserlinie).

<sup>3</sup> Innerhalb des Bauabstandes gilt ein Bauverbot. Es dürfen weder bewilligungspflichtige noch bewilligungsfreie Bauten und Anlagen errichtet werden.

<sup>4</sup> Eine Ausnahme vom Bauverbot kann gewährt werden für standortgebundene Bauten und Anlagen, an denen ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht sowie für Vorhaben gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG, sofern die Ufervegetation und der 3 m breite Pufferstreifen nicht tangiert werden.

<sup>5</sup> Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung anzustreben

### Artikel 16

#### 4. Bauabstand von Wald und Gehölzen

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen haben gemäss kantonalem Waldgesetz (KWaG) ein Abstand zum Wald von mindestens 30.00 m einzuhalten (Art. 25). Für Ausnahmen gelten Artikel 26 und 27 KWaG.

<sup>2</sup> Der Bauabstand zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen, gemessen ab der mittleren Ausdehnung der Bäume und Sträucher, beträgt für Bauten 6.00 m und für Anlagen 3.00 m. Innerhalb des Bauabstandes von 3.00 m dürfen weder bewilligungspflichtige noch bewilligungsfreie Bauten und Anlagen errichtet werden. In diesem Streifen ist der Krautsaum zu erhalten und höchstens extensiv in Sinne der Landwirtschaftsgesetzgebung zu bewirtschaften.

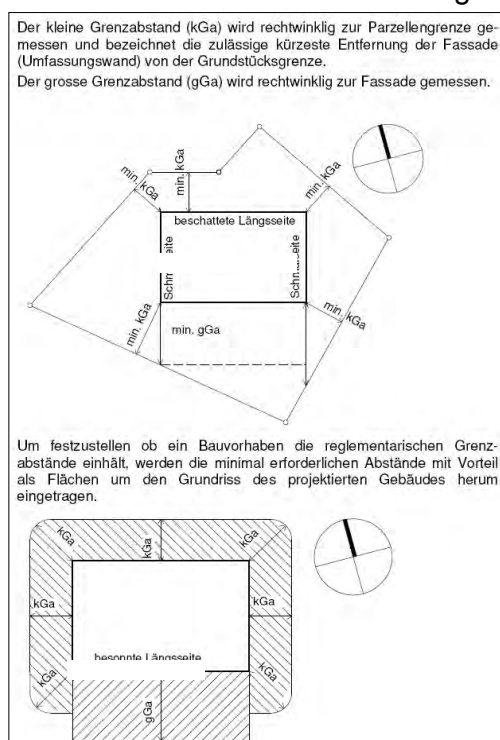
### Artikel 17

#### 5. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund A Allgemeines

<sup>1</sup> Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 44 BR festgesetzten Grenzabstände zu wahren.

<sup>2</sup> Gebäude mit Wohn- oder Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden liegen, ist aber sonst durch die Bauherrschaft selbst festzulegen. Es ist darauf zu achten, dass er vor derjenigen Fassade zu liegen kommt, welche die grösste Fensterfläche zu Wohn- und Arbeitsräumen aufweist. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt für alle Gebäudeseiten der kleine Grenzabstand.

<sup>3</sup> Der kleine Grenzabstand bezeichnet die zulässige kürzeste, waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze. Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.



<sup>4</sup> In den Dorfzonen ist für die Bemessung der Grenzabstände von der vorhandenen Bebauung auszugehen. Die Baubewilligungsbehörde kann eine Reduktion der reglementarischen Grenzabstände zulassen oder vorschreiben, wenn dies für das Ortsbild wichtig ist und die Wohnhygiene gewährleistet ist.

#### Artikel 18

B Bauabstände für An- und Nebenbauten

<sup>1</sup> Für bewohnte eingeschossige An- und Nebenbauten wie überdeckte Sitzplätze, Gartenhallen, Wintergärten, Büros, Zimmererweiterungen, Wohnräume, Pferdeboxen und dergleichen, deren mittlere Gebäudehöhe 3.50 m und deren Grundfläche 30 m<sup>2</sup> nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 3.00 m.

<sup>2</sup> Unbewohnte An- und Nebenbauten dürfen bis 2.00 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 3.50 m und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

<sup>3</sup> Offene Schwimmbecken und -teiche haben einen Grenzabstand von 4.00 m einzuhalten.

<sup>4</sup> Der Grenzanbau resp. Unterschreitung des Abstandes ist gestattet, wenn der Nachbar schriftlich zustimmt.

#### Artikel 19

C Näherbau

<sup>1</sup> Die Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstandes bedarf einer Ausnahmegewilligung nach kant. Baugesetz (Art. 26 BauG). Dabei darf der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EG z ZGB) nicht unterschritten werden.

<sup>2</sup> Keine Ausnahmegewilligung ist erforderlich, und es ist auch die Unterschreitung des zivilrechtlichen Grenzabstandes möglich, wenn die betroffenen Nachbarn dem Vorhaben schriftlich zustimmen (Näherbaugewilligung).

<sup>3</sup> Durch die Einräumung von Näherbaurechten darf der Gebäudeabstand nicht auf weniger als 6.00 m reduziert werden. Liegt zwischen den beiden Gebäuden ein grosser Grenzabstand, darf der Gebäudeabstand in der Regel nicht auf weniger als 10.00 m verkürzt werden.

<sup>4</sup> Es wird empfohlen, Näherbaurechte im Grundbuch eintragen zu lassen.

#### Artikel 20

D Grenzabstand für Tiefbauten sowie unterirdische Bauten und Bauteile

<sup>1</sup> Den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen, wie private Wege, Parkplätze und dgl. haben einen Grenzabstand von 1.00 m einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benützung, noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einflüsse auf die Nachbargrundstücke entstehen (Tauwasser, Abgase, Lärm, Unfallgefahr).

<sup>2</sup> Vom Erdreich überdeckte Bauten und Bauteile, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als 1.20 m überragen, dürfen bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze reichen. Art. 18 Abs. 3 bleibt vorbehalten.

<sup>3</sup> Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen die vorerwähnten Bauten, Anlagen und Bauteile bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

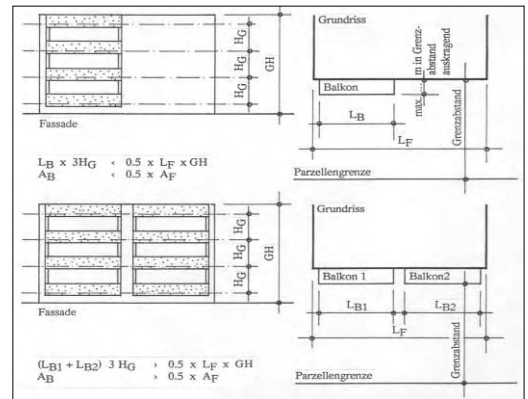
#### Artikel 21

E Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

<sup>1</sup> Vorspringende offene oder verglaste Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone jeder Art sowie Erker dürfen höchstens 1.50 m in den kleinen und 2.50 m in den grossen Grenzabstand hinein-ragen, wenn die von ihnen bedeckte Fassadenfläche weniger als 50 % pro Fassade ausmacht (vgl. Skizze).



<sup>2</sup> Für Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen gelten die Bestimmungen des EGzZGB auch als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde.



**Artikel 22**

6. Gebäudeabstand

<sup>1</sup> Der Abstand zweier Gebäude muss mindestens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Grenzabstände in den Dorfzonen (Art. 38 BR).

<sup>2</sup> Für An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 18 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, herabsetzen, sofern eine gestalterische befriedigende Lösung erzielt wird.

<sup>3</sup> Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen überschritten würden.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau (Art. 11 Abs.2 BR).

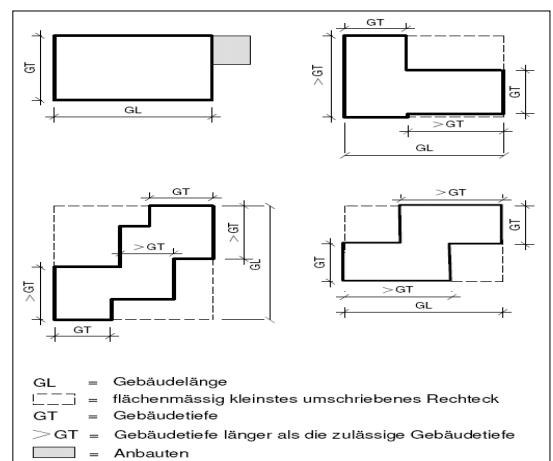
**IV Messweise**

**Artikel 23**

1. Gebäudelänge / -tiefe

<sup>1</sup> Die Gesamtlänge und -tiefe der Gebäude oder Gebäudegruppe ohne An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 18 ist auf die in Art. 44 BR genannten Masse beschränkt.

<sup>2</sup> Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (vgl. Skizze).



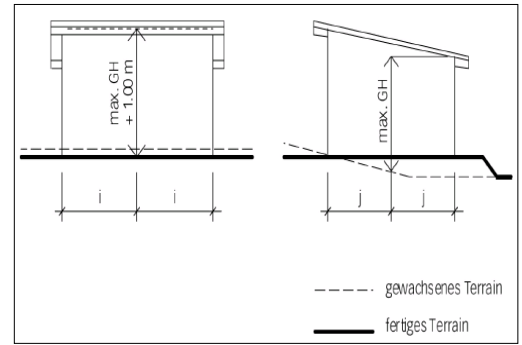
**Artikel 24**

2. Gebäudehöhe  
A Generell

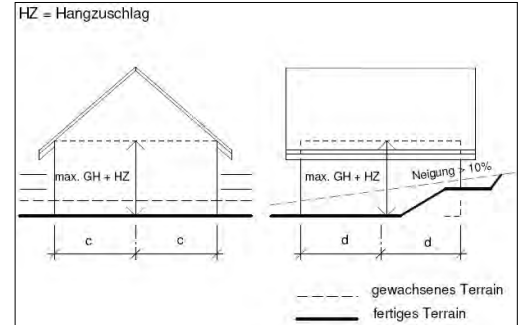
<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens bzw. mit Oberkante der Dachisolation, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Bei Pultdächern darf die Gebäudehöhe in der Mitte der höchsten Fassade um einen Meter überschritten werden.

B Bauten am Hang

<sup>2</sup> Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite und nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden. Giebfelder sowie Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, die höchstens 1/6 des Gebäudeumfangs und höchstens 6.00 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet (vgl. Skizze)

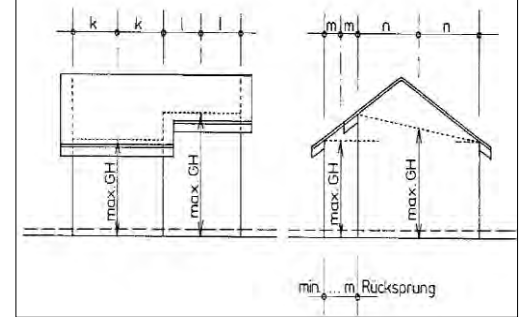


<sup>3</sup> Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassade überall eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.



C Gestaffelte Bauten

<sup>4</sup> Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.



<sup>5</sup> Als Staffelung gilt eine Gebäudeversetzung bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 1.50 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggia, Balkone, Sitzplätze und dgl. werden nicht berücksichtigt.

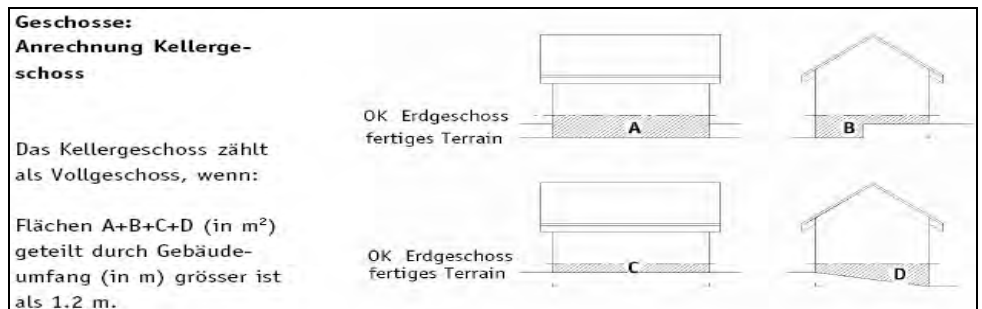
Artikel 25

3. Geschosse (ober- und unterirdisch)

<sup>1</sup> Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

<sup>2</sup> Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn:

- a die Nettowohnfläche der hier untergebrachten Wohn- oder gewerblichen Arbeitsräume mehr als  $\frac{2}{3}$  der Bruttofläche eines Normalgeschosses ausmacht, oder
- b es im Mittel aller Fassaden, bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Einzelne Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet.



<sup>3</sup> Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschoss-Fussboden bis oberkant Dachsparren gemessen bei eingeschossigen Bauten 1.80 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 1.50 m überschreitet.

4. Gebäudestellung, First-  
richtung

**Artikel 26**

- <sup>1</sup> Neubauten sind in der Regel parallel oder rechtwinklig zur Strasse, bei Hängen parallel oder rechtwinklig zur Falllinie, zu stellen.
- <sup>2</sup> Innerhalb zusammenhängend überbauter Gebiete mit traditioneller Bauweise haben sich Neubauten in der Stellung und Firstrichtung sowie Dachform der überlieferten Bauweise anzupassen.

**V Dachausbau und Dachgestaltung**

**Artikel 27**

1. Dachausbau, Dachgestal-  
tung

A Dachausbau

B Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Der Einbau von geschlossenen Wohn- und Arbeitsräumen sowie Galerien ist im Dachraum zulässig, wenn sie sinnvoll belichtet werden können und eine gestalterisch befriedigende Lösung resultiert.

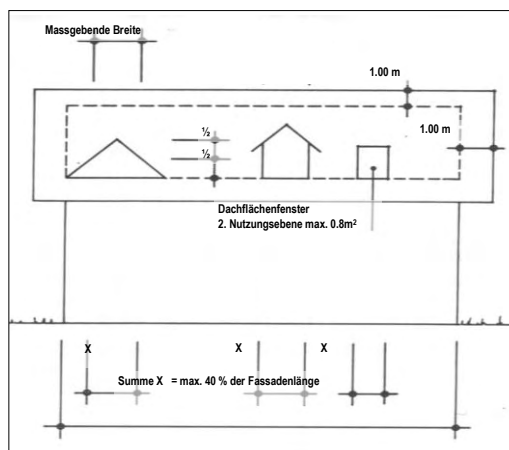
- <sup>2</sup> Grundsätzlich sind alle Dachformen zugelassen.

<sup>3</sup> In Gebieten (insbesondere Dorfzone, Erhaltenszone und innerhalb des Ortsbildperimeters), die eine einheitliche Dachgestaltung aufweisen, kann die Baubewilligungsbehörde bei Neu- und Umbauten bei den Dächern eine Angleichung der Firstrichtung und Dachform (keine Flachdächer) verlangen. Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender, durchrostender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt. Bei der Gestaltung von Dächern ist auf eine gute Gesamtwirkung, bezogen auf Proportionen und Materialwahl, zu achten. Bevorzugt werden symmetrische Dächer, resp. einheitliche Dachneigungen.

<sup>4</sup> Bei An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 19 BR haben sich die Dachformen den Hauptgebäuden unterzuordnen oder unauffällig in die Gebäudegruppe einzufügen.

C Dachaufbauten

<sup>5</sup> Neben Kaminen, Lüftungsrohren und dgl. sind Lukarnen, Dachgauben, hochformatige Dachflächenfenster und Dacheinschnitte gestattet. Die addierten Breiten von Dachaufbauten in der massgebenden Dachfläche dürfen nicht mehr als 40 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen. Bei Dreieckslukarnen wird in der Höhenmitte gemessen. Quergiebel werden nicht eingerechnet. Bei deren Vorhandensein reduziert sich



aber die Gesamtlänge der Dachaufbauten auf 1/4. In einer 2. Ebene des Daches sind nur Dachflächenfenster (gemessen in der Dachfläche) und Gauben (gemessen in der Ansicht) mit je höchstens 0.8 m<sup>2</sup> Fläche gestattet. Dachaufbauten dürfen mit keinem Teil näher (rechtwinklig gemessen) als 1.00 m an eine First- / Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen und nicht ausserhalb der Gebäudeflucht liegen.

<sup>6</sup> Die Dachaufbauten müssen in Material und in der optischen Wirkung auf das Dach abgestimmt sein und sich harmonisch in die Dachfläche einfügen.

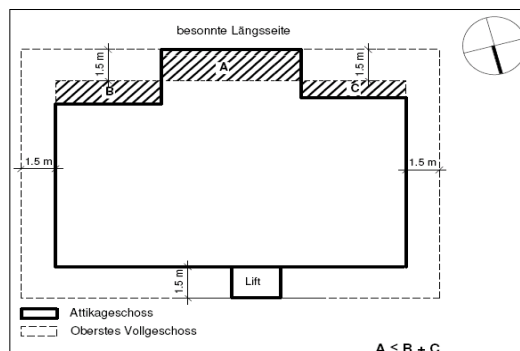
Aus ästhetischen Gründen und innerhalb des Ortsbildperimeters kann die Baupolizeibehörde Anzahl, Typ und Format von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern einschränken oder deren Aufteilung in Einzelteile verlangen. Auf Schutzobjekten und im Ortsbildperimeters sind keine Dacheinschnitte zugelassen.

D Flachdachbauten

**Artikel 28**

<sup>1</sup> Auf Flachdachbauten darf ein Attikageschoss erstellt werden. Die Fassade der Attika darf, von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss gemessen, nicht höher als 3.00 m sein. Sie wird bei der Bestimmung der Gebäudehöhe (Art. 25 BR) nicht mitgezählt.

<sup>2</sup> Das Attikageschoss ist allseitig um wenigstens 1.50 m von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückzunehmen. In diesen Bereich dürfen keine vorspringenden Bauteile wie Dachvorsprünge, Pergolen etc. hineinragen. Erlaubt sind vorspringende Treppenhäuser und Liftanlagen.



<sup>3</sup> Das Attika darf auf der Seite mit dem grossen Grenzabstand auf die Fassade des darunter liegenden Geschosses hinaus gebaut werden, jedoch nur auf der Hälfte dieser Seite. Die Fläche des Attikageschosses darf dabei die nach Abs. 2 mögliche Fläche nicht übersteigen (vgl. Skizze).

<sup>4</sup> Auf der Attika sind nur technisch notwendige Dachaufbauten gestattet, wie Kamine (Heizung und Lüftung), Oberlichter oder Liftbauten bis 1.50 m über oberkant Attika.

**VI Lärmschutz und Energie**

**Artikel 29**

1 Lärmschutz

<sup>1</sup> Die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) sind den Nutzungszonen in Art. 44 BR zugeordnet.

<sup>2</sup> Im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiete (Punktraster) sind wegen der Vorbelastung gemäss Lärmschutzverordnung der nächst höheren Stufe zugeordnet.

**Artikel 30**

2 Energie

<sup>1</sup> Die Gemeinde kann Vorschriften (Reglemente) sowie Energiekonzepte, Weisungen und Richtlinien für den sorgsamen Umgang mit den Energieressourcen erlassen.

<sup>2</sup> Anzustreben sind:

- die Verwendung erneuerbarer Energiequellen wie Holz, Sonnenenergie und Umgebungswärme;
- die gemeinsame Erstellung von Heizanlagen;
- Massnahmen zur Minderung des Energieverbrauchs.

**VII Umgebungsgestaltung**

**Artikel 31**

1. Umgebungsgestaltung

A Allgemeines

<sup>1</sup> Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt sowie attraktive und ortsbildgerechte Aussenräume entstehen. Bei grösseren Bauvorhaben und auf Verlangen der Baubewilligungsbehörde ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

<sup>2</sup> Die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung (Terraingestaltung, Böschungen, Mauern, Treppen, Einfriedungen, höhere Bepflanzung, Kehrachtsammel- und Kompostplätze sowie die Anordnung der notwendigen Abstellplätze für Autos und Zweiräder und deren Zufahrten) sind in einem Umgebungsplan darzustellen und zu beschreiben.

<sup>3</sup> Für die Gestaltung der Aufenthaltsbereiche und Spielplätze gelten die Bestimmungen von Art. 42ff BauV.

<sup>4</sup> Die Baupolizeibehörde kann im Rahmen einer Baubewilligung gezielte Bepflanzungen verlangen, wenn dies für den öffentlichen Verkehrsraum oder das Ortsbild wichtig ist. Dies gilt namentlich auch innerhalb des Ortsbildperimeters und bei Schutzobjekten.

<sup>5</sup> Fusswege, Plätze sowie Flächen für den ruhenden Verkehr sind, wo dies der Untergrund zulässt, mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen, um anfallendes Oberflächenwasser möglichst natürlich versickern zu lassen.

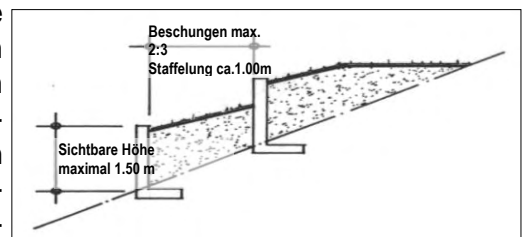
**Artikel 32**

B Terrainveränderungen,

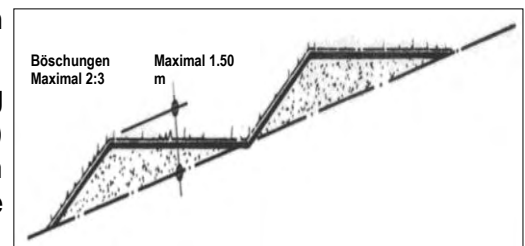
<sup>1</sup> Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

C Stütz- und Futtermauern

<sup>2</sup> Stützmauern über 1.50 m Höhe sind vertikal zu staffeln. Sie sind in möglichst natürlichen Materialien auszuführen und zu begrünen. Dabei entstehende Terrainabstufungen sind zu begrünen. Bei guter Gestaltung und Einfügung sowie bei Futtermauern (Garageeinfahrten) kann der Gemeinderat andere Lösungen gestatten.



<sup>3</sup> Böschungen dürfen eine Neigung von maximal 2:3 (Höhe zu Breite) und eine 1.50 m parallel über dem gewachsenen Terrain liegende Linie nicht überschreiten (siehe Skizze).



<sup>4</sup> Dienen Terrainveränderungen und Stützmauern dem Lärmschutz, sind sie bei möglichst weitgehender Einpassung gestattet. Maximale Masse werden durch die Baupolizeibehörde von Fall zu Fall festgelegt.

**Artikel 33**

2. Grünflächenziffer

<sup>1</sup> Die Grünflächenziffer gibt an, welcher Anteil der anrechenbaren Grundstücksfläche zu begrünen oder grün zu halten ist.

<sup>2</sup> Das Mass der Grünflächenziffer ist in Art. 44 BR bestimmt. Der Nachweis ist mit dem Umgebungsgestaltungsplan zu erbringen.

<sup>3</sup> Die Hälfte der Grünfläche ist zusammenhängend anzulegen. Begrünte Dachflächen, Mergelplätze und begrünte, wasserdurchlässige Abstellplätze für Fahrzeuge werden zu 50 % angerechnet.

**D ZONENVORSCHRIFTEN**

**I Allgemeines**

**Artikel 34**

1. Bedeutung

<sup>1</sup> Die Zonen- und Gebietsvorschriften bestimmen die Art der Nutzung, respektive der Nutzungsbeschränkungen.

<sup>2</sup> Sie legen das Mass und die Bedingungen der zulässigen baulichen Nutzungen fest.

<sup>3</sup> Die baupolizeilichen Masse sind in Art. 44 BR zusammengefasst.

2. Zonenbeschränkungen Artikel 35  
In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten gelten spezielle Zonenbeschränkungen gegenüber der Grundnutzung. Sie sind in den Zonenbestimmungen aufgeführt.

## II Zonenbestimmungen

1. Wohnzone Artikel 36  
<sup>1</sup> Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten. Zugelassen sind ausserdem kleine gewerbliche Nutzungen, Büros oder Praxen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV).  
<sup>2</sup> In der Wohnzone W1 sind als Bauformen zugelassen:  
- freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser (auch als Etagenwohnungen)  
<sup>3</sup> In der Wohnzone W2 sind als Bauformen zugelassen:  
- freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser  
<sup>4</sup> An der im Zonenplan bezeichneten Stelle „Weingarten“ resp. „Tiefenmatte“ gilt gegenüber der allgemeinen Zonendefinition ein Verbot für die Erstellung von Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern.

2. Wohn- und Gewerbezone Artikel 37  
<sup>1</sup> In der Wohn- und Gewerbezone sind Wohnbauten sowie Bauten mässig störender Betriebe (Gewerbe oder Dienstleistung) zugelassen.  
<sup>2</sup> Ausgeschlossen sind Mastanlagen sowie gewerbliche Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr verursachen.  
<sup>3</sup> In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet „Chrützacher“ gilt als zusätzliche Zonenbestimmung ein minimaler Gewerbeanteil von 55% der Bruttogeschossfläche.

3. Dorfzone Artikel 38  
<sup>1</sup> Die Dorfzone umfasst die Gebiete besonders intensiver Nutzung im Ortskern und bezweckt die zeitgemässe Ergänzung, Entwicklung und Erneuerung der baulichen Einheit und Eigenart.  
<sup>2</sup> In der Dorfzone sind Bauten für Wohnungen, Gewerbe, Dienstleistungen sowie Läden, Gasthöfe und dgl. sowie die nötigen Parkieranlagen zugelassen. Bauten und Anlagen, welche den Charakter der Dorfzone beeinträchtigen würden, sind untersagt.  
<sup>3</sup> Bauvorhaben haben die Einpassung in die Umgebung und die traditionelle Bauweise zu gewährleisten. Im Baubewilligungsverfahren muss eine Fachinstanz (Ortsplaner, Heimatschutz, kantonale Denkmalpflege o.ä.) beigezogen werden. Bei K-Objekten ist der Beizug der Denkmalpflege zwingend.  
<sup>4</sup> Den Baugesuchstellern wird vor Einreichung des Baugesuches ein generelles Baugesuch (Art. 32 BauG, Art. 43 BewD) oder das rechtzeitige Beiziehen einer Fachinstanz empfohlen. Ein generelles Baugesuch soll Art des Gebäudes, die Nutzung, die Erschliessung und die Gestaltungsidee umschreiben.

4. Arbeitszone Artikel 39  
<sup>1</sup> Die Arbeitszone ist Industrie- und Gewerbebauten sowie den dazugehörigen Bürobauten vorbehalten. Selbständige Lagerhäuser sind nicht zugelassen.

<sup>2</sup> Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird. Freistehende Wohnbauten sind untersagt.

<sup>3</sup> Die im Zonenplan entlang der Zonen ausgeschiedenen Grünstreifen (keine Grünzone gemäss Art. 79 BauG) sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Sie bezwecken einen gestalteten begrüneten Übergang angrenzender Zonen oder des Landwirtschaftsgebietes zum Gewerbegebiet. Einzelne Zufahrten sind gestattet. Die Streifen dürfen an einzelnen Stellen bis auf 2.00 m reduziert werden, wenn an anderer Stelle eine flächengleiche Verbreiterung nachgewiesen wird. Die Baubehörde kann die Art und die Anordnung der Bepflanzung vorschreiben. Dem Baugesuch ist ein Plan der Umgebungsgestaltung beizulegen.

<sup>4</sup> An dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet der Zonenbeschränkung „Mühlematte“ gilt betreffend der Gebäudehöhe eine maximale Höhe von 8.50 m. Auf eine Minimalhöhe wird verzichtet.

#### Artikel 40

##### 5. Zone mit Planungspflicht A Allgemeines

<sup>1</sup> Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (ÜO) voraus; vorbehalten bleibt Art. 93 BauG

<sup>2</sup> In Zonen mit Planungspflicht sind die anfallenden Kosten für die Durchführung von nötigen Baulandumlegungen/Grenzbereinigungen, die Ausarbeitung der Überbauungsordnungen sowie Planungs- und Erschliessungskosten der Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen durch die Grundeigentümer innerhalb des Perimeters abschliessend zu übernehmen. Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern sind entsprechende Verträge abzuschliessen. Sie bilden einen Bestandteil der Überbauungsordnungen und sind in der Regel vor deren Genehmigung rechtsgültig zu unterzeichnen.

##### B ZPP „Bannacker“

<sup>3</sup> Die ZPP „Bannacker“ bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Ergänzung bei den bestehenden Liegenschaften, die Anpassung an ändernde Bedürfnisse sowie die langfristige Entwicklung und Erneuerung unter Wahrung der baulichen Einheit und Eigenart an peripherer Lage des Siedlungsgebietes unter Berücksichtigung der Einsehbarkeit.

<sup>4</sup> Innerhalb des Wirkungsbereiches sind als bauliche Nutzungen Restaurantbetriebe, Wohnungen, Reitsportzentrum (Halle, Aussenanlagen, Ställe) sowie nötige Parkieranlagen zugelassen.

Als maximale Gebäudevolumen gelten:

- Gebäude 46: Ausmass bestehend (dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss)
- Gebäude 46a: Volumen bestehend (zweigeschossig und Dachausbau)
- Gebäude 46b: Grundrissdimension bestehend, zulässig zwei Geschosse mit Dachausbau unter gleichgeneigtem Dach, maximale Gebäudehöhe 7.50 m
- Gebäude 46c: Gebäudevolumen bestehend

<sup>5</sup> Betreffend Gestaltung gilt:

- Den Randabschlüssen der Überbauung gegenüber der Landwirtschaftszone und des Bachufers ist besondere Beachtung in der Umgebungsgestaltung zu schenken. Der Bereich südlich des Baches bleibt frei von Gebäuden.
- Neu- und Ergänzungsbauten sind als einfache Baukörper mit grossen Dachflächen zu gestalten.
- Betreffend Bauvolumen sind die Bedingungen der WG2-Zone richtungsweisend.

C ZPP "Eigenstrasse"

<sup>6</sup> Die ZPP "Eigenstrasse" bezweckt die Einordnung von Wohnbauten in Übergangsbereich zwischen Gewerbegebiet und bestehendem Einfamilienhausquartier sowie die Realisierung einer Wohnüberbauung ohne Mehrfamilienhäuser mit einer Ausnützungsziffer von mind. 0.35 und maximal 0.45 im Endausbau.

<sup>7</sup> Es ist eine verdichtete Wohnüberbauung vorzusehen. Zulässig sind Doppelfamilienhäuser, Reihenhäuser oder einer verdichtete Überbauung mit Einfamilienhauscharakter (Häusergruppen). Bauten haben einem einheitlichen Konzept zu folgen, sind in den Details aber frei. Als Randbedingungen gelten:

- Die arealinterne Detailerschliessung und der Anschluss zur Parzelle Nr. 946 ist zu regeln. Der Kreuzungsbereich Eigen- und Weingartenstrasse ist betreffend Verkehrsgestaltung mit einzubeziehen. Die Neuanlage einer Verbindungsstrasse ist flächenmässig in jeder Hinsicht zu optimieren. Die Parkierung ist möglichst zusammenzufassen.
- Aussenräume sind eindeutig in gemeinschaftlich und privat zu trennen und klar abzugrenzen.
- Entlang der südwestlichen Begrenzung sind innerhalb einer Streifens von 1.50m keine Terrainveränderungen oder das Erstellen von Einfriedungen zulässig.
- Die Realisierung der Überbauung hat in Etappen zur erfolgen.

D ZPP "Bühl"

<sup>8</sup> Die ZPP "Bühl" bezweckt die Einordnung von Wohnbauten, Umgebung und Erschliessung in das bestehende Terrain. Bei Vollausbau gilt eine Ausnützungsziffer von mind. 0.35 und maximal 0.45.

<sup>9</sup> Es ist eine verdichtete Wohnüberbauung vorzusehen. Zulässig sind Doppelfamilienhäuser, Reihenhäuser oder einer verdichtete Überbauung mit Einfamilienhauscharakter (Häusergruppen). Bauten haben einem einheitlichen Konzept zu folgen, sind in den Details aber frei. Als Randbedingungen gelten:

- Die Detailerschliessung ist zu regeln, die Parkierung ist möglichst zusammenzufassen.
- Aussenräume sind eindeutig in gemeinschaftlich und privat abzutrennen und klar abzugrenzen.
- Der Übergang zum anschliessenden Landwirtschaftsgebiet und zur einsehbaren Kuppe ist zu gestalten und es sind genügend Zwischenräume freizuhalten.
- Die Realisierung der Überbauung hat in Etappen zur erfolgen.

Artikel 41

6.Zone für öffentliche Nutzungen

<sup>1</sup> Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.

<sup>2</sup> Die Zweckbestimmungen sind im Zonenplan festgehalten. In den einzelnen Gebieten gelten folgende Bestimmungen:

*Zweckbestimmung*

*Grundzüge der Überbauung und Gestaltung:*

Wehrdienste

Für Ergänzungs- und Neubauten gelten die Bestimmungen der Dorfzone. Nicht für die Erschliessung benötigte Aussenräume sind möglichst als Grünflächen oder öffentlicher Platz zu gestalten resp. zu erhalten. Es gilt die Lärmschutzempfindlichkeitsstufe III (gemäss Art. 43 LSV).

Schul- und Sportanlagen

Gemäss bestehender Überbauung. Für Ergänzungs- und Nebenbauten gelten die Bestim-



Friedhof  
 mungen der WG-Zone. Es gilt die Lärmschutzempfindlichkeitsstufe II (gemäss LSV).  
 Realisiert. Die bestehenden Bauten und Anlagen dürfen umgebaut und geringfügig ergänzt werden, soweit dadurch keine verstärkten negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.

**Artikel 42**

7. Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen umfasst das Areal für Bauten und Anlagen zugunsten des Reitsportes. Zulässig sind feste Hindernisse oder Einfriedungen. Bestehende Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Sollten baupolizeiliche Masse notwendig sein, gelten die Bestimmungen der WG2-Zone.

**Artikel 43**

8. Erhaltungszone

- <sup>1</sup> Die Erhaltungszone bezweckt die Erhaltung der Häusergruppen „Oberdorf“ / „Mättenberg“ und zweckmässige Erneuerung durch Umbauten, Renovation oder Ergänzungsbauten. Ersatz- und Umbauten sind zugelassen. Abbruchbewilligungen dürfen nur gleichzeitig mit der Baubewilligung für die Ersatzbauten erteilt werden.
- <sup>2</sup> Zulässig ist eine Nutzung für Wohnen, Gewerbe oder Tierhaltung. Erweiterungsbauten dürfen max. 50% grösser sein. Nicht störende unbewohnte An- und Nebenbauten sind zugelassen.
- <sup>3</sup> Betreffend Gestaltung und Einfügung gelten:
  - Bauten dürfen das Landschaftsbild (Übergang Wald / Landwirtschaftszone) nicht beeinträchtigen und haben sich der bestehenden Bebauung zuzuordnen.
  - Bauten haben sich betreffend Gliederung und Massstäblichkeit einzupassen.
  - Es sind gleichgeneigte, symmetrische Dächer zu verwenden.
  - Sollten baupolizeiliche Masse notwendig sein, gelten die Bestimmungen der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone.
- <sup>4</sup> Es gilt die Lärmschutzempfindlichkeitsstufe III (gemäss Art. 43 LSV).

**Artikel 44**

9. Baupolizeiliche Masse

	kGA	gGA	GH	GL	GT	GfZ	G	E	
W1	4.00	8.00	5.50	18.00	12.00	35 %	1	II	
W2	4.00	8.00	7.00	25.00	13.00	30 %	2	II	
Nutzungsbeschränkung im Gebiet «Weingarten» und «Tiefenmatt»									
WG2	4.00	8.00	7.50	30.00	14.00	20 %	2	III	
DZ	4.00	8.00	7.50	35.00	14.00	20 %	—	III	
A	½ GH	—							
	mind. 4.00		12.00	—	—	10 %	—	III	
	- Beachtung des Grünstreifens.								
	- Nutzungsbeschränkung im Gebiet «Mühlematte»								
ZPP1	gemäss Festlegung in ÜO (Art. 40 BR)								III
LWZ	4.00	8.00	7.50	40.00	—	—	2	III	

- Legende:
- |      |                                  |       |                                       |
|------|----------------------------------|-------|---------------------------------------|
| kGA: | kleiner Grenzabstand             | W1:   | eingeschossige Wohnzone               |
| gGA: | grosser Grenzabstand             | W2:   | zweigeschossige Wohnzone              |
| GH:  | Gebäudehöhe                      | WG 2: | zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone |
| GL:  | Gebäuelänge                      | DZ:   | Dorfzone                              |
| GT:  | Gebäudetiefe                     | A:    | Gewerbezone                           |
| G:   | Geschosszahl                     | ZPP:  | Zone mit Planungspflicht              |
| GfZ: | Grünflächenziffer                | LWZ:  | Landwirtschaftszone                   |
| E:   | Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV |       |                                       |

### III Landwirtschaft

#### Artikel 45

#### 1. Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach dem übergeordneten Recht. Intensivlandwirtschaftsbetriebe sind ausgeschlossen.

<sup>2</sup> Zucht- und Mastbetriebe sind zugelassen, wenn die Geruchsimmission in benachbarten Zonen das gesunde Wohnen und den angenehmen Aufenthalt nicht beeinträchtigen. Für die Festlegung der Mindestabstände von Tierhaltungsbetrieben gilt der FAT-Bericht 476 (Herausgeber eidg. Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik (FAT), 8356 Tänikon TG, 1995). Die Besitzstandsgarantie wird gewährleistet.

<sup>3</sup> Betreffend der Gestaltung gelten folgende Bestimmungen:

- Bauten inkl. Silos (Höhe bis 13.00 m) haben sich bezüglich Standort, Gestaltung, Baumaterial und Farbgebung den bestehenden Bauten anzupassen und in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- Es sind ausschliesslich Bauten mit Satteldächern und maximal zwei Geschossen gestattet. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.
- Silobauten zu traditionellen Landwirtschaftsbetrieben sind den Hauptgebäuden zuzuordnen. Betreffend der Gestaltung dürfen sie keine grellen Farbtöne aufweisen.
- Gewächshäuser und Folienüberdeckung sind unter Wahrung des Landschaftsbildes zulässig.

#### Artikel 46

#### 2. Bauernhofzone

<sup>1</sup> Für die Bauernhofzone gelten Art. 85 BauG und sinngemäss die Vorschriften dieses Reglements über die Landwirtschaftszone.

<sup>2</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

### IV Schutzgebiete und Schutzobjekte

#### Artikel 47

#### 1. Gefahrengebiete

<sup>1</sup> Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

<sup>2</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

<sup>3</sup> Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

<sup>4</sup> Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung ("gelbes Gefahrengebiet") wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

#### Artikel 48

#### 2. Landschaft A Allgemeines

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten schützenswerten Landschaften und Naturobjekte sind Schutzzonen bzw. Objekte im Sinne von Art. 86 BauG sowie Art. 18 d des Natur- und Heimatschutzgesetzes. Sie dienen der Erhaltung der Kulturlandschaft mit ihren charakteristischen Landschaftselementen und Geländeformationen sowie als Naherholungsgebiete für die Bevölkerung.

<sup>2</sup> Die Pflege von Schutzobjekten ist notwendig und gestattet. Die Gemeinde berät die Bewirtschafter über die sinnvollsten Pflegemassnahmen. Sie kann die Neuanpflanzung von Hochstammbäumen, Hecken, Feld- und Ufergehölzen sowie von einheimischen Laubbäumen mit Beiträgen unterstützen.

<sup>3</sup> Bezüglich Anwendung von Pflanzenbehandlungs- und Düngemitteln gelten die Vorschriften der Stoffverordnung und der Verordnung über den forstlichen Pflanzenschutz.

- B schützenswerte Landschaften
- Artikel 49
- <sup>1</sup> In den schützenswerten Landschaften ist die landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet. Bauvorhaben, die der landwirtschaftlichen Nutzung oder den Wohnbedürfnissen der landwirtschaftlichen Bevölkerung dienen, sind zugelassen. Sie dürfen das Landschaftsbild und die Aussicht nicht beeinträchtigen. Sie sind einer bestehenden Hofgruppe zuzuordnen. Zucht- und Mastbetriebe sind als ergänzende Betriebszweige gestattet.
- <sup>2</sup> Andere Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie nach ihrem Zweck einen Standort in der Schutzzone erfordern, im öffentlichen Interesse liegen und die Landschaft bzw. die Aussicht nicht beeinträchtigen. Bestehende nicht landwirtschaftliche Bauten dürfen unterhalten und zeitgemäss (im Rahmen von Art. 24 RPG) erneuert werden. Nicht zugelassen sind:
- a Baumschulen, Gärtnereien, Gewächshäuser und Silos für nicht landwirtschaftliche Betriebe
  - b Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) jeglicher Art
  - c Das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen zum Zweck ortsfester Nutzung, sowie das Errichten von Campingplätzen
  - d Das Aufstellen von Reklamevorrichtungen, Freileitungen, Materialstapelungen und die Aussicht störende Einfriedungen.
- C Naturobjekte
- Artikel 50
- <sup>1</sup> Bäume und Baumgruppen
- a Bäume der Kategorie I sind geschützt. Sie dürfen nur mit Bewilligung gefällt werden. Bei Abgang sind sie innerhalb von 10.00 m vom ursprünglichen Ort durch ein mindestens 3.00 m hohes Exemplar der gleichen Bedeutung zu ersetzen.
  - b Bäume der Kategorie II sind in ihrem Bestand zu erhalten. Sie dürfen ohne Bewilligung gefällt werden. Der Bewirtschafter sorgt für angemessenen Ersatz der gleichen Art in der näheren Umgebung. Der Bewirtschafter teilt der Gemeinde das Fällen und die Ersatzmassnahme vor der Ausführung mit.
- <sup>2</sup> Hostett / Obstgärten
- Die bezeichneten Obstgärten sind in ihrem Bestand zu erhalten. Einzelne Bäume dürfen gefällt werden, wobei der Bewirtschafter innert nützlicher Frist für entsprechenden Ersatz mit Hochstammbäumen in der Umgebung sorgt.
- <sup>3</sup> Feld- und Ufergehölze, Hecken
- Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützt. Für Pflege und Unterhalt gelten die einschlägigen Bestimmungen der Naturschutzverordnung. Selektives Auslichten oder auf den Stock Setzen einzelner Abschnitte ist als Pflegemassnahme gestattet.
- <sup>4</sup> Bäche, Gräben und Fliessgewässer
- Der naturnahe Zustand von Bächen und Gräben samt einer begleitenden Uferbestockung ist zu erhalten bzw. herbeizuführen. Fliessgewässer dürfen weder eingedolt, begradigt noch trockengelegt werden. Für Neuanpflanzungen sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Notwendige Uferverbauungen sind naturnah auszuführen. Bestehende, standortgerechte Bepflanzung ist zu erhalten und zu pflegen.
- Artikel 51
3. Ortsbild
- A Schutzgebiet / Ortsbildperimeter
- <sup>1</sup> Baugruppen sind als Ortsbildschutzgebiete zusammengefasst und zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. Der Wert liegt in der Wirkung der Gruppe. Die Wirkung solcher Gruppen

wird durch das Wegfallen, Verändern oder Hinzufügen einzelner Elemente empfindlich gestört. An die Bauvorhaben und Aussenräume innerhalb der Ortsbildschutzgebiete werden qualitativ hohe gestalterische Anforderungen gestellt, damit sie zusammen mit den künftigen und bestehenden Bauten eine einheitliche und harmonische Gesamtwirkung ergeben.

B Baudenkmäler

<sup>2</sup> Die schützens- und erhaltenswerten Objekte gemäss Art. 10ff BauG sind im Inventar der Gemeinde aufgenommen und im Zonenplan als Hinweis bezeichnet.

C Beizug der kantonalen Denkmalpflege

<sup>3</sup> Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren schützenswerte Objekte oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe oder Ortsbildperimeter sind, ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

<sup>4</sup> Die Objekte nach Abs. 3 sind zugleich Objekte des kantonalen Inventars und im Bauinventar mit „K“ gekennzeichnet.

<sup>5</sup> Der frühzeitige Beizug der kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

D Beizug des Berner Heimatschutzes

<sup>6</sup> Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren erhaltenswerte Baudenkmäler, die nicht unter Abs. 3 fallen, ist der rechtzeitige Beizug der Bauberatung des Berner Heimatschutzes empfohlen.

#### Artikel 52

4. Archäologische Bodenfunde und Schutzzonen

<sup>1</sup> Treten archäologische Bodenfunde zutage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen.

<sup>2</sup> Bei Bauvorhaben im Bereich der im Zonenplan aufgeführten archäologischen Fundstelle (Schutzzonen) ist im Baubewilligungsverfahren der archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

#### Artikel 53

5. Historische Verkehrswege

<sup>1</sup> Die Fragmente von historischen Verkehrswegen sind Zeugen der Vergangenheit, die unserer Zeit erhalten werden sollen. Die dokumentierten Objekte sind im Zonenplan als Hinweis bezeichnet.

<sup>2</sup> Veränderungen des Trasses (Wegoberfläche und –breite, Böschungen) sowie bei der Wegsubstanz (begleitende Vegetation [Hecken, Einzelbäume oder standortgerechter Böschungsbewuchs], Wegsteine und andere Wegbegleiter) sind untersagt.

<sup>3</sup> Bei baulichen Eingriffen ist der Obergeringenieurkreis IV die kant. Fachstelle. Bei Bedarf wird die Fachstelle des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz, IVS (via storia) beratend beigezogen.

### **E ZUSTÄNDIGKEITEN**

#### Artikel 54

1. Gemeinderat

<sup>1</sup> Der Gemeinderat beschliesst über alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit hiefür im Organisationsreglement nicht ein anderes Gemeindeorgan als zuständig erklärt ist.

<sup>2</sup> Insbesondere beschliesst der Gemeinderat:

a über die Erteilung von Ausnahmen von Bauvorschriften im Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 27 und 33 BauG; bei Ausnahmen von kantonalen Vorschriften holt er den Amtsbericht des Regierungsstatthalters ein;

b über die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren;

c Stellungnahmen zu Einsprachen und Amtsberichten an die Leitbehörde, sofern die Gemeinde für den Entscheid nicht selber zuständig ist (Art. 8 BewD).

- d die Durchführung von Einigungsverhandlungen, soweit die Gemeinde dazu zuständig ist;
- e über Baubewilligungen in der Baubewilligungskompetenz der Gemeinde (Art. 9 BewD).
- <sup>3</sup> Als Planungsbehörde ist der Gemeinderat zuständig für:
  - a den Erlass und die Änderung von Überbauungsordnungen, wenn sie eine Zone mit Planungspflicht betreffen oder lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen;
  - b die geringfügige Änderung von Nutzungsplänen;
  - c den Erlass von Planungszonen;
  - d den Erlass von Richtplänen und das Erschliessungsprogramm.
- 2. Baukommission
  - <sup>4</sup> Die Baukommission ist vorberatende Instanz des Gemeinderates. In den Aufgabenkreis fallen namentlich:
    - a die Begutachtung der Baugesuche zuhanden des Gemeinderates,
    - b das Antragsrecht für die Erhebung von Einsprachen in Baubewilligungsverfahren.
    - c die Überprüfung, zweimal jährlich, des Gemeindegebietes auf widerrechtliche Ablagerungen. Sie erstattet dem Gemeinderat darüber Bericht und beantragt die erforderlichen Massnahmen.
- 3. Bauinspektor
  - <sup>5</sup> Dem Bauinspektor obliegt im Baubewilligungsverfahren:
    - a die vorläufige Prüfung der Gesuche und Profile auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit sowie auf offenkundige materielle Mängel. Er trifft gegebenenfalls die erforderlichen Anordnungen und Verfügungen (Art. 17 ff BewD);
    - b die Einholung der Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen (in Zusammenarbeit mit der Gemeindeverwaltung),
    - c die Bekanntmachung und öffentliche Auflage der Baugesuche (Art. 25 ff BewD) soweit die Gemeinde dazu zuständig ist (in Zusammenarbeit mit der Gemeindeverwaltung),
    - d die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (Art. 28 BewD) sowie die Antragstellung im ordentlichen und kleinen Baubewilligungsverfahren, insbesondere das Festsetzen von speziellen Bedingungen und Auflagen;
    - e die Durchführung der im Baubewilligungsdekret vorgeschriebenen Baukontrollen (Art. 47 BewD), wobei die Kontrolle des Fixpunktes und die Schnurgerüstabnahme durch den zuständigen Geometer zu erfolgen hat,
    - f die Überwachung der privaten Hoch- und Tiefbauten in Bezug auf Einhaltung der Baureglemente und gesetzlichen Vorschriften.

## **F STRAF- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN**

### Artikel 55

- 1. Widerhandlungen

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglements, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet (Art. 50 BauG, 108 BauV, 50 BewD).

### Artikel 56

- 2. Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

### Artikel 57

- 3. Aufhebung bestehender Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:
  - Baureglement vom 10. Oktober 1994
  - Zonenplan vom 10. Oktober 1994 und Änderungen

- Schutzzonenplan vom 10. Oktober 1994  
Weiter wird folgende Richtplanung aufgehoben:  
Nutzungsrichtplan vom 10. Oktober 1994

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

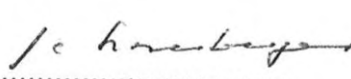
### a) Verfahren


Mitwirkungsverfahren	vom	12. Mai 2006	bis	12. Juni 2006
Vorprüfung	vom	13. Dezember 2006	ergänzt mit Bericht vom 19. Oktober 2009	
Publikation im Amtsblatt (Nr. 43 resp. Nr. 7)	vom	21. Oktober 2009	resp.	16. Februar 2011
Publikation im Amtsanzeiger (Nr. 43 + 44) resp. Nr. 6 + 7)	vom	22. resp. 29. Oktober 2009	10. resp. 17. Februar 2011	
Öffentlicher Planaufgabe zweite Auflage	vom	22. Oktober	bis:	23. November 2009
		11. Februar	bis:	18. März 2011
Einspracheverhandlungen	am	30. November 2009		
Erledigte Einsprachen		6		
Unerledigte Einsprachen		5		
Rechtsverwahrungen		---		

### b) Die Planungsbehörde

Beschlossen durch den Gemeinderat Thörigen	am	9. Dezember 2009
Beschlossen durch die Einwohnergemeinde	am	16. Dezember 2009
	mit	82 Ja / 14 Nein

Namens der Einwohnergemeinde

  
.....  
Der Gemeindepäsident

  
.....  
Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Thörigen, den .....~~1.2. APR.~~ 2011

  
.....  
Der Gemeindegemeinschreiber

### c) Die kantonale Behörde

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)

27. JUNI 2011



## **ANHANG 1**

---

### **Zusammenstellung der wichtigsten eidgenössischen und kantonalen Erlasse im Bauwesen** *(Stand 31. Juli 2011)*

---

#### A. BAU- UND PLANUNGSRECHT

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843)
- Bundesgesetz über Geoinformation vom 5. Oktober 2007 (Geoinformationsgesetz, GeolG, SR 510.62)
- Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 9. September 1975 (WERG, BSG 853.1)
- Gesetz über die Verbesserung des Wohnungsangebotes vom 7. Februar 1978 (BSG 854.1)
- Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG, BSG 724.1)
- Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Dekret über das Baubewilligungsverfahren vom 22. März 1994 (BewD, BSG 725.1)
- Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1)
- Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV, BSG 721.3)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Wahrung der Interessen der Behinderten im Bauwesen vom 23. August 1995 (BBKV, BSG 725.211)
- Verordnung über die kantonale Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) vom 14. August 1996 (OLKV, BSG 426.221)
- Dekret über das Normalbaureglement vom 10. Februar 1970 (NBRN, BSG 723.13)
- Dekret über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung oder Verlegung von Dienstbarkeiten vom 12. Februar 1985 (Baulandumlegungsdekret, BUD, BSG 728.1)
- Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer von Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985 (Grundeigentümerbeitragsdekret, GBD, BSG 732.123.44)

#### B. STRASSENBAU, EISENBAHNEN UND LUFTFAHRT

- Bundesgesetz über die Nationalstrassen vom 8. März 1960 (NSG, SR 725.11)
- Verordnung über die Nationalstrassen vom 18. Dezember 1995 (NSV, SR 725.111)
- Verordnung über den Vollzug des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen im Kanton Bern vom 3. März 1961 (BSG 732.181)
- Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11)
- Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1)
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985 (FWG, SR 704)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 26. November 1986 (FWV, SR 704.1)
- Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG, SR 742.101)
- Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen vom 23. November 1983 (Eisenbahnverordnung, EBV, SR 742.141.1)
- Bundesgesetz über die Anschlussgleise vom 5. Oktober 1990 (AnGG, SR 742.141.5)
- Verordnung über die Anschlussgleise vom 26. Februar 1992 (AnGV, SR 742.141.51)
- Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948 (LFG, SR 748.0)

#### C. WASSER

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20)
- Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201)
- Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11. November 1996 (KSchG, BSG 821.0)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (KGV, BSG 821.1)
- Wassernutzungsgesetz vom 23. November 1997 (WNG, BSG 752.41)
- Wasserversorgungsgesetz vom 11. November 1996 (WVG, BSG 752.32)
- Wasserversorgungsverordnung vom 17. Oktober 2001 (WVV, BSG 752.321.1)

- Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (Wasserbaugesetz, WBG, BSG 751.11)
- Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (WBV, BSG 751.111)
- Gesetz über See- und Flusssufer vom 6. Juni 1982 (SFG, BSG 704.1)
- Verordnung über See- und Flusssufer vom 29. Juni 1983 (SFV, BSG 704.111)
- RRB Nr. 0105 über die Bezeichnung der Flüsse nach Art. 11 Abs. 1 BauG vom 8. Januar 1986 (BSG 721.119)

#### D. ENERGIE- UND LEITUNGSWESEN

- Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (EnG, BSG 741.1)
- Allgemeine Energieverordnung vom 13. Januar 1993 (KE nV, BSG 741.111)
- Bundesgesetz betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen vom 24. Juni 1902 (Elektrizitätsgesetz, EleG, SR 734.0)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für Starkstromanlagen vom 26. Juni 1991 (VPS, SR 734.25)
- Rohrleitungsgesetz vom 4. Oktober 1963 (RLG, SR 746.1)

#### E. UMWELTSCHUTZ, NATUR- UND HEIMATSCHUTZ

- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01)
- Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011)
- Kant. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 16. Mai 1990 (KUVVPV, BSG 820.111)
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991 (StfV, SR 814.012)
- Einführungsverordnung zur eidgenössischen Störfallverordnung vom 22. September 1993 (EV StfV, BSG 820.131)
- Verordnung über den Verkehr mit Abfällen vom 22. Juni 2005 (VeVA, SR 814.610)
- Technische Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015)
- Gesetz über die Abfälle vom 7. Dezember 1986 (Abfallgesetz, AbfG, BSG 822.1)
- Abfallverordnung vom 11. Februar 2004 (AbfV, BSG 822.111)
- Verordnung über die Bezeichnung der beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen vom 27. Juni 1990 (VBUO, SR 814.076)
- Verordnung über Belastungen im Boden vom 1. Juli 1998 (VBBo, SR 814.12)
- Bodenschutzverordnung vom 4. Juli 1990 (BSV, BSG 825.111)
- Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.142.1)
- Gesetz zur Reinhaltung der Luft vom 16. November 1989 (Lufthygienegesetz, BSG 823.1)
- Verordnung über den Vollzug des Gesetzes zur Reinhaltung der Luft vom 23. Mai 1990 (LHV, BSG 823.111)
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41)
- Kant. Lärmschutzverordnung vom 16. Mai 1990 (KLSV, BSG 824.761)
- Bundesgesetz über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000 (SR 742.144)
- Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel vom 20. Juni 1986 (Jagdgesetz, JSG, SR 922.0)
- Gesetz über Jagd und Wildtierschutz vom 25. März 2002 (JWG, BSG 922.11)
- Bundesgesetz über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (BGF, SR 923.0)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR 451)
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV, SR 451.1)
- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 (VBLN, SR 451.11)
- Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (VISOS, SR 451.12)
- Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung vom 28. Oktober 1992 (Auenverordnung, SR 451.31)



- Verordnung über den Schutz der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (Hochmoorverordnung, SR 451.32)
- Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung vom 13. Januar 2010 (Trockenwiesenverordnung, TwwV, SR 451.37)
- Verordnung über die Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (WZVV, SR 922.61)
- Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG, BSG 426.11)
- Naturschutzverordnung vom 10. November 1993 (NSchV, BSG 426.111)
- Verordnung über die Erhaltung der Lebensgrundlagen und der Kulturlandschaft vom 5. November 1997 (LKV, BSG 910.112)

#### F. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11)
- Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG, BSG 215.124.1)
- Bundesgesetz über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 (LWG, SR 910.1)
- Kantonales Landwirtschaftsgesetz vom 16. Juni 1997 (KLwG, BSG 910.1)
- Gesetz über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 16. Juni 1997 (VBWG, BSG 913.1)
- Verordnung über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen vom 5. November 1997 (VBWV, BSG 913.111)
- Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG, SR 921.0)
- Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG, BSG 921.11)
- Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV, BSG 921.111)

#### G. GEWERBE, ARBEITNEHMERSCHUTZ

- Gesetz über Handel und Gewerbe vom 4. November 1992 (Gewerbegesetz, HGG, BSG 930.1)
- Verordnung über Handel und Gewerbe vom 24. Januar 2007 (HGV, BSG 930.11)
- Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11)
- Gastgewerbeverordnung vom 13. April 1994 (GGV, BSG 935.111)
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel vom 13. März 1964 (Arbeitsgesetz, ArG, SR 822.11)
- Gesetz über die Arbeit, Betriebe und Anlagen vom 4. November 1992 (ABAG, BSG 832.01)
- Verordnung über die Arbeit, Betriebe und Anlagen vom 19. Mai 1993 (ABAV, BSG 832.011)

#### H. FEUERPOLIZEI

- Feuerschutz- und Feuerwehrgesetz vom 20. Januar 1994 (FFG, BSG 871.11)
- Feuerschutz- und Feuerwehrrverordnung vom 11. Mai 1994 (FFV, BSG 871.111)
- Gebäudeversicherungsgesetz vom 9. Juni 2010 (GVG, BSG 873.11)
- Gebäudeversicherungsverordnung vom 27. Oktober 2010 (GVV, BSG 873.111)

#### I. PRIVATES BAU- UND PFLANZENRECHT

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210)
- Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 28. Mai 1911 (EGzZGB, BSG 211.1)

#### K. MILITÄR, ZIVILSCHUTZ

- Bundesgesetz über die Armee und die Militärverwaltung vom 3. Februar 1995 (MG, SR 510.10)
- Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für militärische Bauten und Anlagen vom 13. Dezember 1999 (MPV, SR 510.51)
- Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes vom 14. Dezember 1998 (VILB, SR 172.010.21)
- Bundesgesetz über den Zivilschutz vom 17. Juni 1994 (ZSG, SR 520.1)
- Zivilschutzverordnung vom 19. Oktober 1994 (ZSV, SR 520.11)

## L. GEMEINDEWESEN

- Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG, BSG 170.11)
- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV, BSG 170.111)
- Gesetz zur Förderung von Gemeindefusionsgesetzen, GFG, BSG 170.12)
- Verordnung über die Regionalkonferenzen vom 24. Oktober 2007 (RKV, BSG 170.211)
- Verordnung über das Geschäftsreglement für die Regionalkonferenzen vom 24. Oktober 2007 (RKGV, BSG 170.212)
- Bundesgesetz über Regionalpolitik vom 6. Oktober 2006 (SR 901.0)

## M. VERFAHREN; RECHTSPFLEGE

- Bundesgesetz über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110)
- Einführungsverordnung zum Bundesgesetz über das Bundesgericht vom 25. Oktober 2006 (EV BGG, BSG 155.211)
- Bundesgesetz über den Fristenlauf an Samstagen vom 21. Juni 1963 (SR 173.110.3)
- Verordnung über die Eröffnung letztinstanzlicher kantonaler Entscheide in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 8. November 2006 (SR, 173.110.47)
- Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Mai 1989 (VRPG, BSG 155.21)
- Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (EntG, SR 711)
- Enteignungsgesetz vom 3. Oktober 1965 (BSG 711.0)
- Gesetz vom 27. November 2000 über den Finanz- und Lastenausgleich (FILAG, BSG 631.1)
- Verordnung vom 22. August über den Finanz- und Lastenausgleich (FILAV, BSG 631.111)
- Einführungsverordnung zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Naturschutz vom 24. Oktober 2007 (EV NFA Naturschutz, BSG 631.120)
- Einführungsverordnung zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Strukturverbesserung vom 24. Oktober 2007 (EV NFA Strukturverbesserung, BSG 631.121)
- Einführungsverordnung zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Wald vom 24. Oktober 2007 (EV NFA Wald, BSG 631.122)
- Einführungsverordnung zur Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen im Bereich Wasserbau vom 24. Oktober 2007 (EV NFA Wasserbau, BSG 631.123)

## ANHANG 2

### Einführungsgesetz zum ZGB, Art. 79 ff (Nachbarrecht)

*Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches*

- I. Bauten und Pflanzungen
1. Grenzabstände
- Art. 79
- <sup>1</sup> Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1.20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3.00 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.
- <sup>2</sup> Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6.00 m einzuhalten.
- <sup>3</sup> Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an die Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.
2. An- und Nebenbauten
- Art. 79a
- Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2.00 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4.00 m und ihre Grundfläche 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.
3. Vorspringende Bauteile
- Art. 79b
- Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen.
4. Abort- und Düngergruben
- Art. 79c
- <sup>1</sup> Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3.00 m von der Grenze zu erstellen.
- <sup>2</sup> Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.20 m überragen.
5. Hofstattrecht
- Art. 79d
- <sup>1</sup> Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.
- <sup>2</sup> Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.
6. Brandmauern
- a Pflicht
- Art. 79e
- Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.
- b Mitbenützung
- Art. 79f
- <sup>1</sup> Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.
- <sup>2</sup> Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.
- <sup>3</sup> Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.
- c Erhöhung
- Art. 79g
- Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauern auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Art. 79 f Abs. 2 einzukaufen.
7. Stützmauern und Böschungen
- a Pflicht zur Errichtung; Ausführung
- Art. 79h
- <sup>1</sup> Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
- <sup>2</sup> Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.

<sup>3</sup> Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen.

b Eigentum

Art. 79i

<sup>1</sup> Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstückes, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.

<sup>2</sup> Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

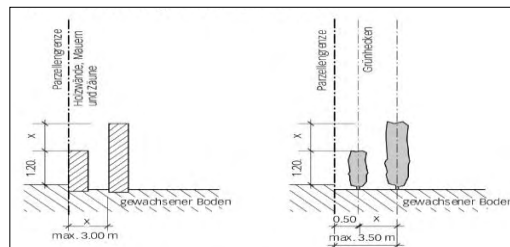
8. Einfriedungen

Art. 79k

<sup>1</sup> Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.

<sup>2</sup> Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3.00 m.

<sup>3</sup> Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.



9. Bäume und Sträucher

Art. 79l

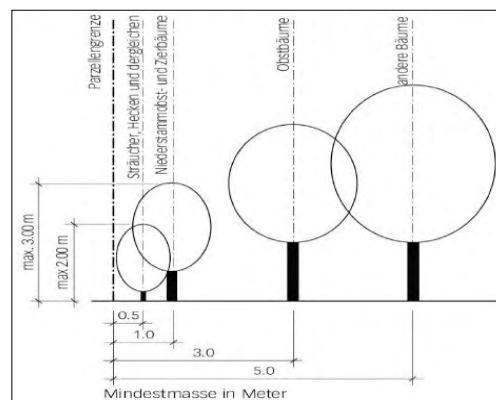
<sup>1</sup> Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:

- 5.00 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;
- 3.00 m für hochstämmige Obstbäume;
- 1.00 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;

- 50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.00 m sowie für Beerensträucher und Reben.

<sup>2</sup> Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

<sup>3</sup> Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.



10. Entzug von Licht und Sonne

Art. 79m

<sup>1</sup> Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

11. Benützung von Mauern an der Grenze

Art. 79n

An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen

12. Betreten des nachbarlichen Grundes

Art. 79o

Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.